

L'ambition immobilière Lavalloise : En accélération!



Synthèse de la présentation

- Contexte : Laval en forte accélération immobilière
- Investissements sans précédent à Laval
- Faits saillants en habitation
- Vision stratégique et mobilisation collective
- Les défis du suivi et de l'intégration des projets immobiliers de grande envergure
- Intégration de l'IA



Laval c'est :



Transformation
rapide



30 000
logements en
négociation au
Centre-Ville



Forte pression
immobilière



45 000
logements en
négociation
sur l'ensemble
du territoire

2024

2025

4 000

unités d'habitation
avec permis

Une année record !

140 projets immobiliers stratégiques
accompagnés

10 G\$ en investissements au total

25 000+ logements en approbation et mise
en chantier d'ici les 3 prochaines années



Faits saillants en habitation



304

permis pour de nouvelles
constructions en 2024



1,3 G\$

en travaux déclarés
en 2024



4 032

nouveaux logements autorisés
sur le territoire lavallois en 2024

250

depuis le début de l'année

850 M\$

depuis le début de l'année

Près de **2 418**

depuis le début de l'année

Faits saillants en habitation



En 2025, les mises en chantier du premier quadrimestre ont **triplé** par rapport à celles du premier quadrimestre 2024.



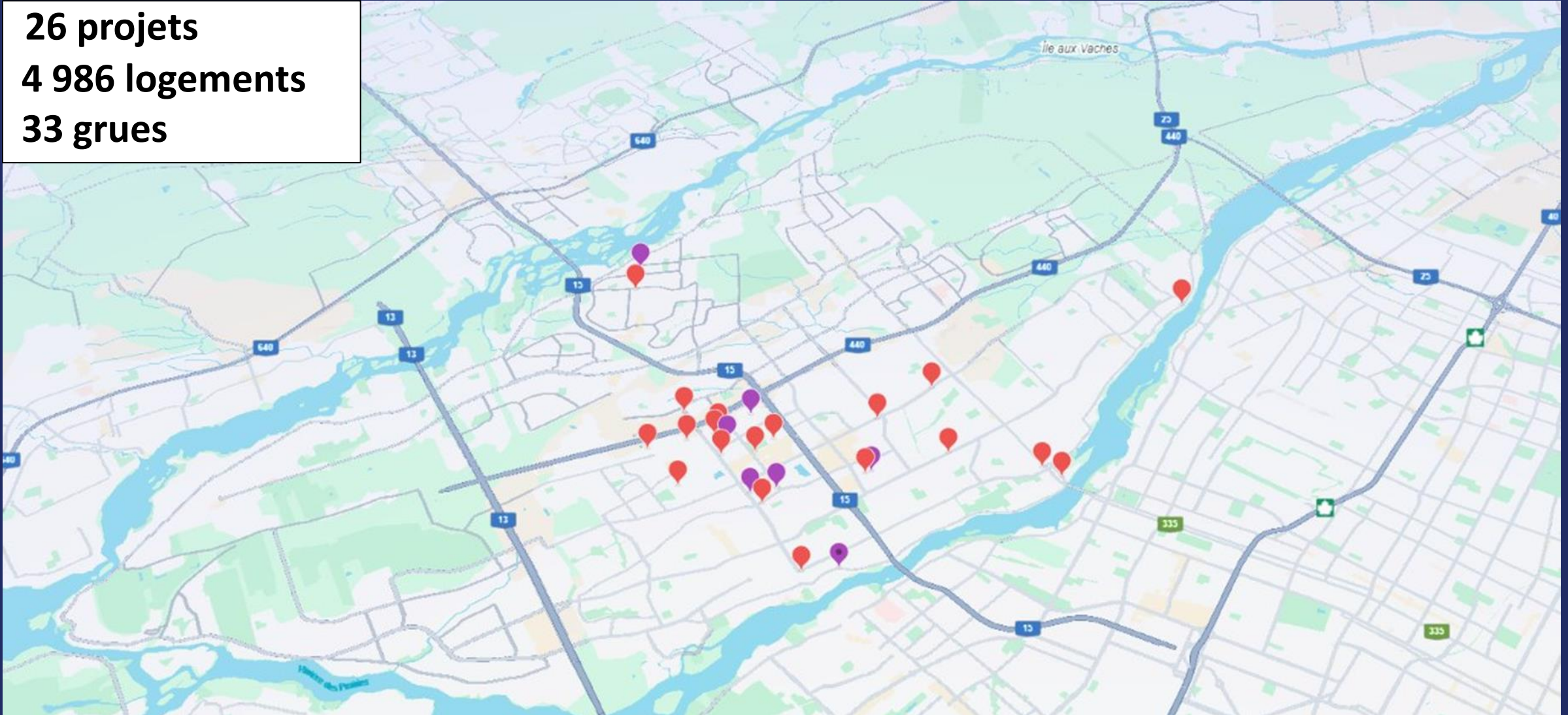
Depuis 2020, **1 078** nouveaux logements sociaux ont été livrés ou sont en chantier à Laval, représentant **plus de 20 %** de l'ensemble du parc.



En 2025, environ **80%** des permis ont été émis 2 fois plus rapidement qu'en 2021. **75 %** des permis résidentiels de 20 logements et +, ont été délivrés deux fois plus vite qu'en 2021.

Les grues dans le ciel de Laval !

26 projets
4 986 logements
33 grues



Vision stratégique

- Croissance urbaine durable
- Innovation et excellence
- Attraction d'investissements
- Cadre de vie de qualité
- Collaboration inclusive
- Réponse aux besoins

Valeurs

- Transparence
- Simplification
- Prévisibilité
- Partenariats

Actions d'accélération

- Efficience des processus
- Leadership territorial
- Agilité opérationnelle
- Gouvernance performante
- Accompagnement des promoteurs

Mobilisation collective pour la réussite

Promoteurs



Professionnels

Direction
générale et élus

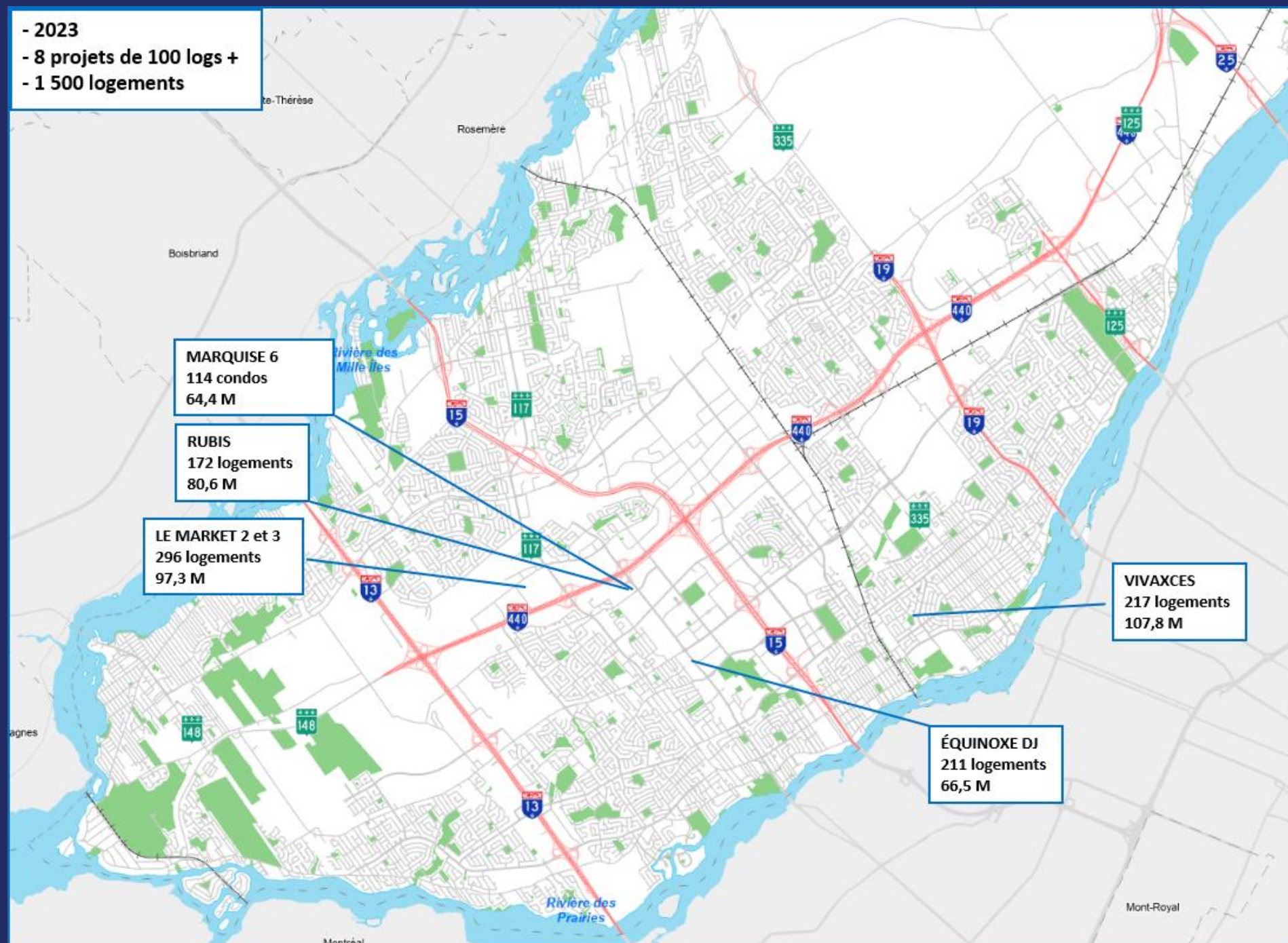


Services
municipaux

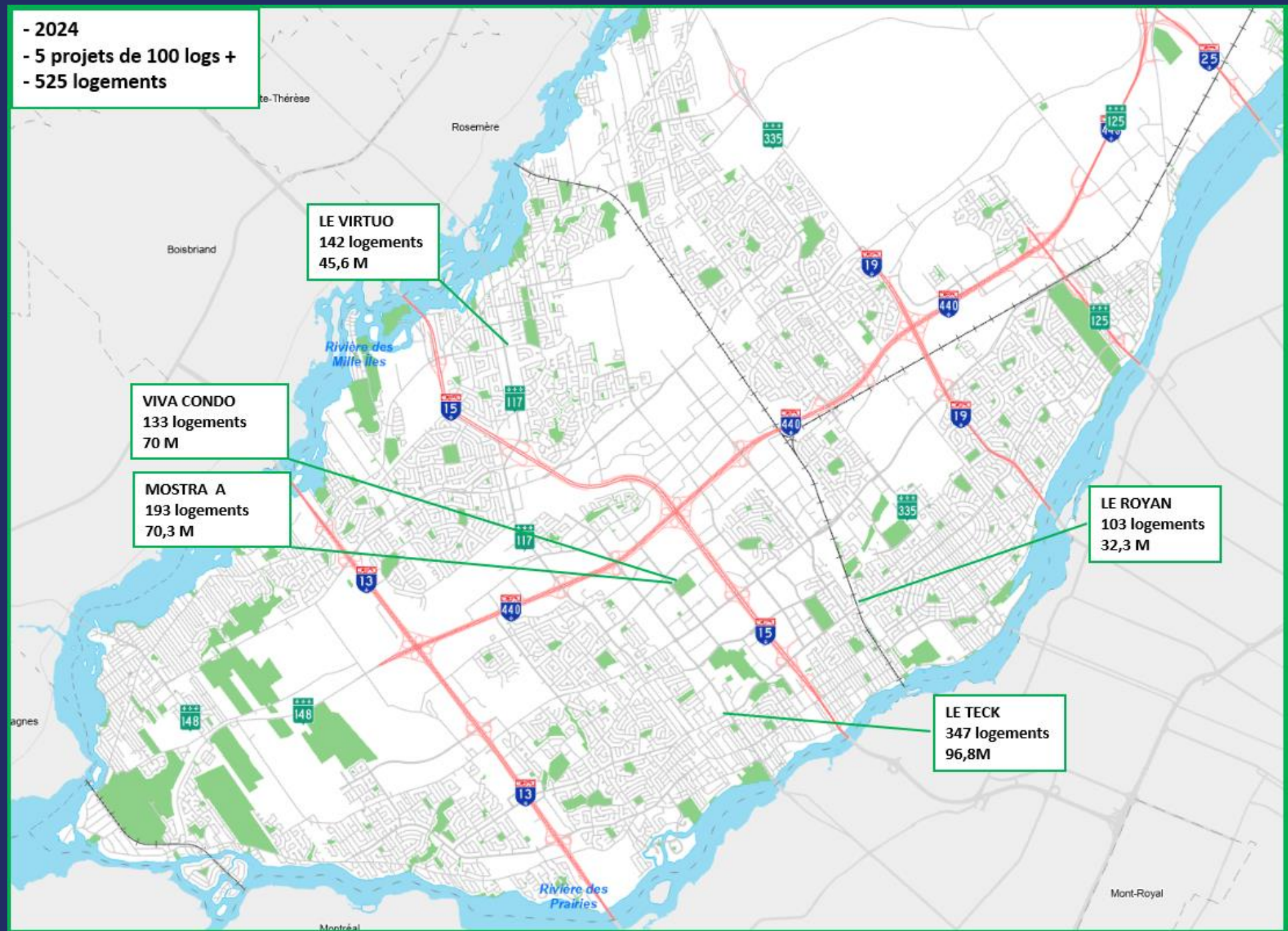
Les défis du suivi et de l'intégration des projets immobiliers de grande envergure



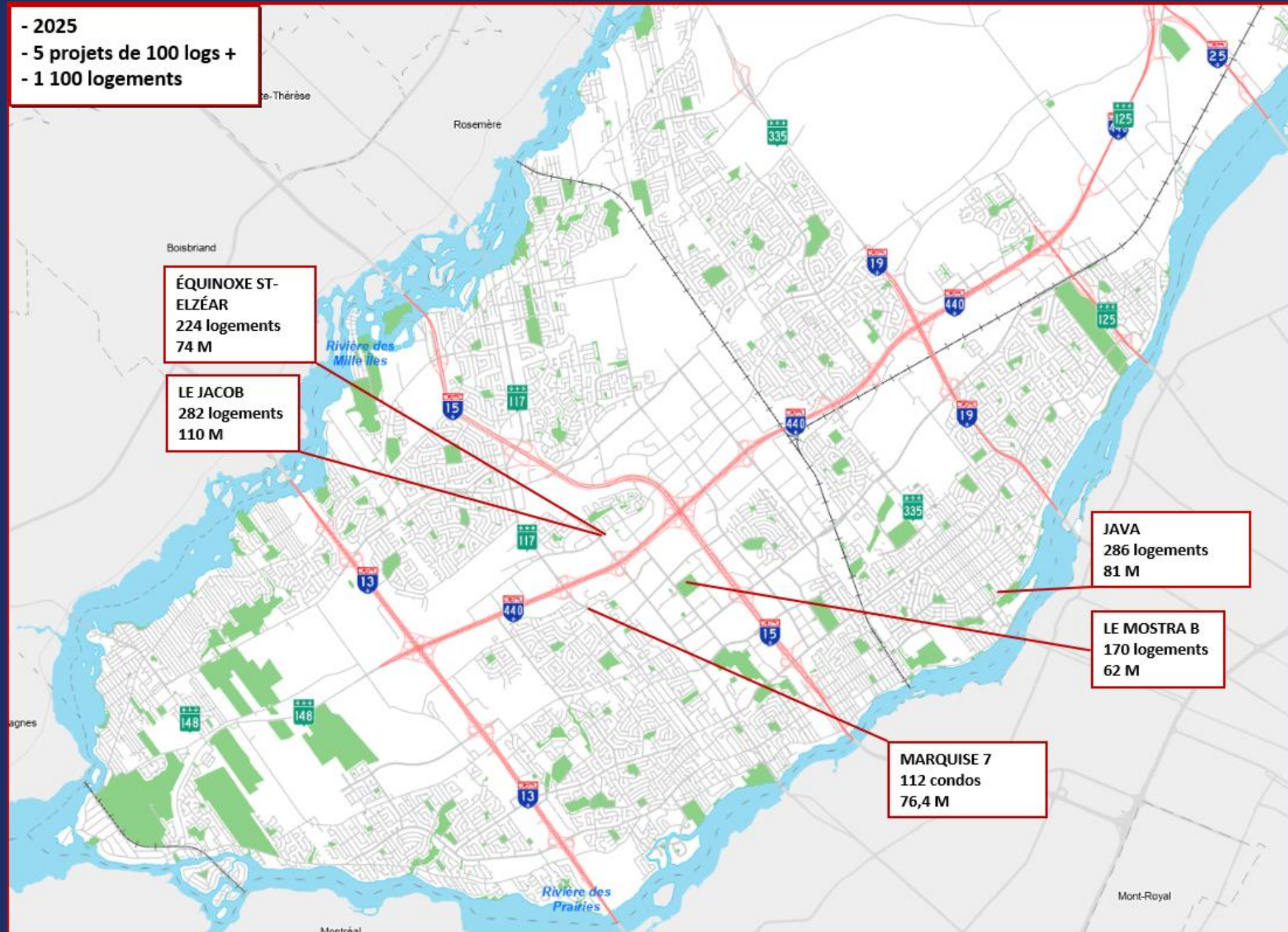
- 2023
- 8 projets de 100 logs +
- 1 500 logements



- 2024
- 5 projets de 100 logs +
- 525 logements



- 2025
- 5 projets de 100 logs +
- 1 100 logements



En résumé

2023

8 projets de 100 logements +
1 500 logements

2024

5 projets de 100 logements +
525 logements

2025

5 projets de 100 logements +
1 100 logements

Total

18 projets de 100 logements +
3 125 logements

2026 à 2028

**33 projets de 100 logements +
7 500 logements**

Réception d'un nouveau projet



Réception du permis de construction



Intégration des documents techniques



Le suivi débute à la date de réception du permis

Article 32 (LFM)

32. Un bâtiment est porté au rôle lorsqu'il est substantiellement terminé ou substantiellement occupé aux fins de sa destination initiale ou d'une nouvelle destination, **ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis le début des travaux**. Cependant, ce délai cesse de courir dans un cas de force majeure.

Prévisions annuelles



- Suivis des chantiers
- Communication avec le chargé de projet dans le but obtenir une date estimée de livraison
- Planification des ajouts en immobilisation
- Organisation des inspections

Planification des inspections



- Les demandes de rendez-vous se font par téléphone ou par courriel
- Nous tenons à visiter l'immeuble avant qu'il soit habité



- Les questions techniques sont traitées lors de la visite
- Établir une relation de confiance avec le chargé de projet, c'est essentiel!

L'intégration de l'intelligence artificielle dans le domaine de l'évaluation foncière



Voici certaines utilisations que nous entrevoyons avec l'IA

- Décrire une image et extraire des informations de celle-ci : lien physique, type, code d'architecture, matériaux, présence ou absence de certaines caractéristiques (garage, foyer, lumières encastrées, plafonds de 9 pieds, etc.), année de diverses composantes, etc. ;
- Aider à déterminer des éléments plus subjectifs, tel que la qualité et la complexité de certaines pièces, ou la qualité d'une vue ;
- Automatiser la sélection de comparables selon le niveau de comparabilité des maisons et des secteurs ;

Les défis et les pièges à éviter

- Éviter de croire que le travail pourra être effectué complètement par l'IA
- Avoir une bonne compréhension des limites de l'IA et savoir reconnaître ses faiblesses dans le but de mieux l'entraîner
- S'assurer de la provenance des données transmises par l'IA en vérifiant ses sources

Exemple #1

Immeuble commercial de moyenne envergure (4 photos, 2 plans, croquis)



- Calculer la superficie des murs extérieurs
- Identifier les types de parement et le type de bâti
- Quantifier en pourcentage chaque type de parement
- Déterminer la superficie du parapet et son revêtement
- Catégoriser les ouvertures et calculer leur % par rapport à la surface totale des murs

Le résultat est impressionnant!

- **TYPE DE BÂTI :**

- 12 – Colombage en acier → 80 % du périmètre

- 15 – Traverse en acier pour mur sandwich → 20 % du périmètre

- ISOLÉ : Oui, tous les murs extérieurs sont isolés

- **PAREMENT DES MURS**

- Surface totale des murs extérieurs : 872.26 m²

- 50 – Métal : 697.81 m² → 80.00 %

- 13 – Bloc de béton décoratif : 174.45 m² → 20.00 %

- **PARAPET :**

- Type : 1 – Parapet détaché

- Matériau : 50 – Métal

- Aire (m²) : 60 m²



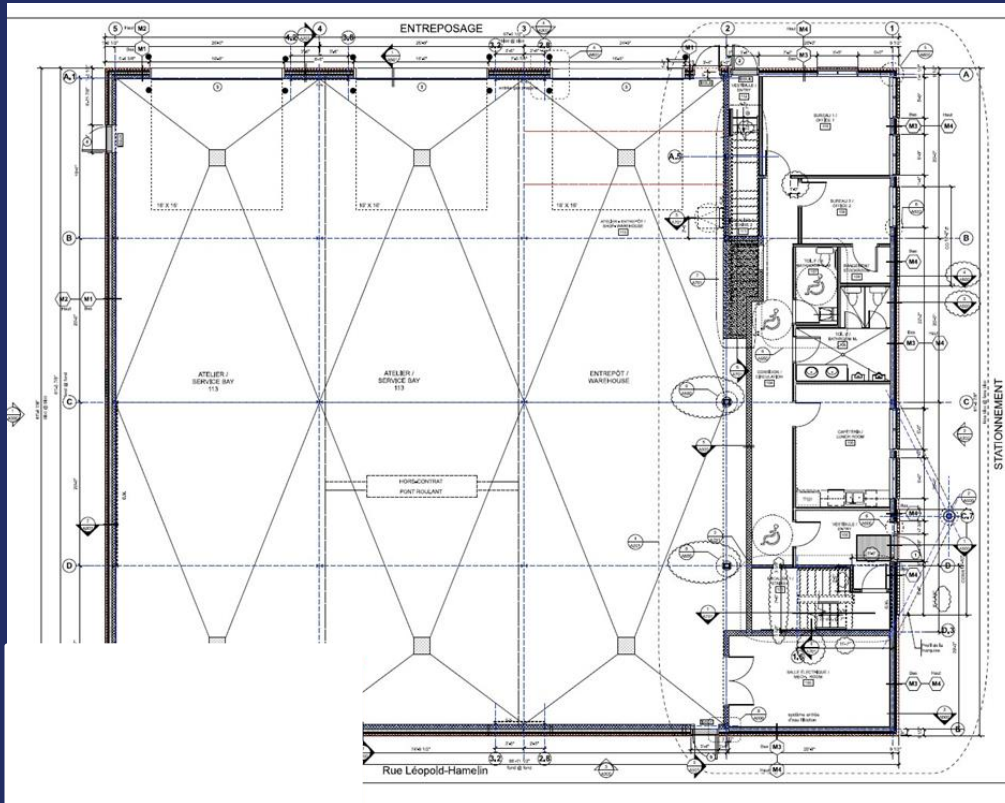
Modèle de porte	Nombre	Aire totale (m²)	% sur murs extérieurs
Porte basculante en métal	3	71.4 m²	8.19 %
Porte à battant, en métal, porte simple	4	8.0 m²	0.92 %
Porte commerciale en verre, métal, porte simple	1	2.0 m²	0.23 %

Modèle de fenêtre	Nombre	Aire totale (m²)	% sur murs extérieurs
Fenêtre fixe, vitrine, tout matériau	20	36.6 m²	4.20 %

Type d'accessoire	Quantité
Ferme-porte	4
Barre panique	3
Opérateur électrique de porte	3

Exemple #2

Caractéristiques des cloisons intérieures



Interprétation du type d'isolant

◆ Laine de roche :

- Propriétés acoustiques :
 - Très efficace pour l'absorption du son
 - Utilisée dans les cloisons pour limiter la transmission du bruit
- Propriétés thermiques :
 - Résistante au feu
 - Bonne isolation thermique
 - Stable à haute température

◆ Normes CNB 2015 – S9 :

- L'indice ITS: 55 indique une forte performance acoustique.
- Le DRE: 120 (Durée Résistance au Feu) indique une exigence thermique et structurelle.

Type de cloison	Revêtement	Bâti	Longueur (m)	Hauteur (m)	Surface (m²)	% du total	Isolant
C1 – Cloison acoustique (bureaux)	Gypse 5/8" peint	Montants métalliques 3 5/8" @ 16" c/c	13	3	39	40,4%	Oui
C2 – Cloison régulière (toilettes, cafétéria)	Gypse 5/8" peint	Montants métalliques 3 1/2" @ 16" c/c	7,8	3	23,4	24,2%	Non
C3 – Cloison haute performance (salle électrique)	Gypse double + laine de roche	Montants métalliques galvanisés 6" @ 16" c/c	5,2	3	15,6	16,2%	Oui
C4 – Cloison en blocs de béton	Bloc de béton	Béton armé	6,2	3	18,6	19,3%	Non

Exemple #3

Les équipements



✓ Tableau des équipements

Équipement	Code	Caractéristiques	Année estimée
Fosse de lubrification	7.28.01	Fosse encastrée avec éclairage intégré	1994 (construction)
Système de distribution d'huile (doseurs)	7.28.02	Pistolets doseurs muraux, réseau de tuyaux	2025 (remplacé avec réservoirs)
Réservoirs d'huile neuve	7.28.03	12 réservoirs de 1350 L chacun	2025
Réservoir d'huile usée	7.28.04	Capacité 1000 L	2025
Réservoir lave-glace	7.28.05	Capacité 200 L	2025
Pompes pneumatiques (Graco Fire-Ball)	7.28.06	Pompes à air pour lubrifiants (1 par réservoir)	2025
Enrouleurs d'air comprimé	7.28.07	Tuyaux bleus avec pistolets	1994 (probable)
Équilibreuse de roues (Coats 1250)	7.28.08	Électronique, affichage numérique	1994 (ou remplacée si visible état récent)
Démonte-pneu	7.28.09	Machine pneumatique pour montage/démontage pneus	1994
Station de lavage pièces	7.28.10	Structure métallique avec pistolet haute pression	1994
Compresseur d'air (ancien)	7.28.11	Réservoir vertical, moteur électrique	1994
Compresseur d'air (Omega Heavy Duty)	7.28.11	Réservoir vertical, moteur électrique, marque Omega	Estimé 2015-2020

Merci!

